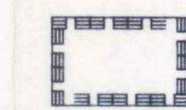


# PLANZEICHEN



Geltungsbereich



Baumbestand mit natürlichem Unterwuchs



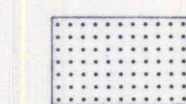
Brachliegende Rosenfläche mit Zierbeeten und Einzelbäumen



Öffentliche Grünflächen, Wiese 1 Schnitt / Jahr



Hausgärten



Gärtnerei, Intensivnutzung



Verkehrsgrün



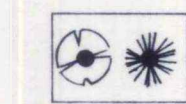
Wassergebundene Flächen



Asphalt -, Pflaster -, Betonflächen, bebaute Flächen



Fluß



Einzelbäume: Ah= Ahorn Bi= Birke Bu= Hainbuche Bu\*= Hängebuche  
Ei= Eiche Er= Erle Ka= Kastanie Ma= Magnolie  
Nu= Nußbaum Pa= Pappel Eb= Eibe Fi= Fichte  
Ki= Kiefer Ta= Tanne

Planungsamt Ettlingen  
Ettlingen, 8.4.94

Müller



ANLAGE  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSPLAN

BEBAUUNGSPLAN  
"WOHNPAK AN DER ALB"

Gaska	Schmieder
bearbeitet	gezeichnet
1	08.04.94 1:500
Plan	Datum Maßstab

Änderungen	

STADTPLANUNGSAMT ETTLINGEN





## GRÜNORDNUNGSPLAN

### zum Bebauungsplan "Wohnpark an der Alb" in Ettlingen

Das "Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland" verknüpft seit dem 01. Mai 1993 Baurecht und Naturschutzrecht. Gemäß § 8 BNatSchG gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung seither auch für die Bauleitplanung. Obwohl der Bebauungsplan selbst noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, sondern solche Eingriffe nur vorbereitet, werden die naturschutzrechtlichen Vorschriften über Vermeidung, Minderung, Ausgleich oder Ersatzmaßnahmen durch diese bundesrechtliche Regelung zum Gegenstand der Abwägung der bauleitplanerischen Festsetzungen gemacht.

Anlaß des Bebauungsplanverfahrens ist die geplante bauliche Verdichtung (Geschoßwohnungsbau) auf den heute zum größten Teil begrünten Baugrundstücken innerhalb des Planungsgebietes.

Um ausreichendes Material zur Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange zur Verfügung zu haben, wurde der vorliegende Grünordnungsplan erstellt. Die Bearbeitung erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Ettlingen zusammen mit dem Stadtbauamt (Abt. Gartenbau). Hinsichtlich der Systematik wurde der Grünordnungsplan mit Herrn Prof. Dr. M. Miess abgestimmt.

#### 1. Zustand der Natur

##### 1.1. Lage des Planungsgebietes und Nutzungsarten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 800 m nordwestlich des Altstadtzentrums im Innenbereich der Stadt Ettlingen.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,6 Hektar. Es wird im Osten begrenzt durch die Theodor-Körner-Straße und die Scheffelstraße, im Süden durch die Alb, im Westen durch die Trasse der Albtalbahn und im Norden durch bebaute Grundstücke, die vom Hermann-Löns-Weg erschlossen sind.

Das Planungsgebiet wird geprägt durch die parkartige Anlage eines ca. 0,8 ha großen Villengrundstückes mit markantem Baumbestand. Zwischen diesem Park und der Theodor-Körner-Straße liegt ein Gärtnerbetrieb mit einer Größe von ca. 0,2 ha und nördlich davon Grundstücke mit Wohnhäusern und Hausgärten mit zusammen ca. 0,2 ha.

Grünordnungsplan  
zum Bebauungsplan "Wohnpark an der Alb"

1.2. Die potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wird die Vegetationsdecke bezeichnet, die sich ohne den Eingriff des Menschen einstellen würde. Im Planungsraum wäre das eine natürliche Waldgesellschaft zu der folgende Baum- und Straucharten gehören:

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Linde (*Tilia cordata*), Erle (*Alnus glutinosa*).

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*) und Holunder (*Sambucus nigra*).

Die genannten Baum- und Straucharten sind bei Neupflanzungen zu verwenden.

1.3. Die reale Vegetation

Als reale Vegetation wird die derzeit vorhandene Vegetationsdecke (Ersatzgesellschaft) bezeichnet. Vorherrschend im Planungsgebiet sind:

- Seit über einem Jahr brachliegende Rasenflächen mit Zierbeeten und Kieswegen sowie Einzelbäumen auf dem parkartig angelegten Villengrundstück (Wertstufe 0,6).
- Baumbestand (z.T. über 50 Jahre alt) mit natürlichem Unterwuchs vor allem an der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Wertstufe 0,7). Die häufigsten Baumarten sind Ahorn, Kastanie, Pappel und Hainbuche sowie Fichte. Ein Teil der Fichten ist abgestorben.
- Intensiv genutzte Flächen des Gärtnereibetriebes westlich der Theodor-Körner-Straße (Wertstufe 0,2).
- Hausgartenflächen in nordöstlichem Bereich des Planungsgebietes (Wertstufe 0,4).
- Wiesenflächen mit einem Schnitt pro Jahr sowie einige Erlen im Uferbereich beiderseits der Alb (Wertstufe 0,4).

Vom Aussterben bedrohte bzw. gefährdete Pflanzenarten, die in der "Roten Liste Baden-Württemberg" genannt sind, wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt.

"Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" nach § 24 a BNatSchG müssen nicht festgelegt werden. Die Baukörper sollten jedoch so angeordnet werden, daß der überwiegende Teil des Laubbaumbestandes erhalten bleibt. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bietet es sich an, die heutigen Wiesenflächen beiderseits des Albufers in einen "standortgerechten Baumbestand mit natürlichem Unterwuchs" umzuwandeln.

Grünordnungsplan  
zum Bebauungsplan "Wohnpark an der Alb"

2. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 24 a NatSchG Baden-Württemberg und § 8 a - c BNatSchG)

2.1. Erhaltung des Baumbestandes und Ersatzpflanzungen

Der Baum- und Gehölzbestand ist weitestgehend zu erhalten bzw. innerhalb des Planungsgebietes umzusetzen.

Für wegfallende Laubbäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Summe des Stammumfanges der Ersatzpflanzungen muß mindestens 50 % des Stammumfanges des wegfallenden Baumes entsprechen.

2.2. Öffentliche Grünflächen

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind dauerhaft landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Als großkronige Bäume sind z.B. zu verwenden: Spitzahorn, Kastanie, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Stieleiche, Traubeneiche und als mittelkronige Bäume z.B. Roterle, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche.

Am Albufer ist ein standortgerechter Gehölzaufwuchs, insbesondere Erle und Weide, vorzunehmen.  
Die unter 2.1. genannten Ersatzpflanzungen sollten auch am Albufer vorgenommen werden.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

2.3. Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen und auf je 4 Stellplätze mindestens 1 Baum der unter 2.2. aufgeführten Arten.

Als Sträucher sind verwenden: Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Wasserschneeball oder Salweide.

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher, 2 x verpflanzt, 125-150 m hoch. Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Grünordnungsplan  
zum Bebauungsplan "Wohnpark an der Alb"

2.4. Pflanzungen entlang der Planstraße

An der Planstraße sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten Bäume zu pflanzen bzw. der Baumbestand ist zu erhalten.

Zur Wahrung der Einheitlichkeit im Straßenraum ist nur eine der folgenden Baumarten zu verwenden: Spitzahorn, Hainbuche oder Stieleiche.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

2.5. Schutzflächen zur Erhaltung und Pflege des Gehölzbestandes

Die innerhalb der "Flächen zum Erhalten bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen.

Diese Flächen dürfen nicht bebaut, unterbaut oder befestigt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Diese Flächen sind während der gesamten Bauzeit vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglichen Eingriffen zu schützen.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebote und weitere Pflanzungen sind ausschließlich die unter 2.2. und 2.3. aufgeführten Arten der standortheimischen Bäume und Sträucher zu verwenden. Je 10 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

2.6. Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Bei Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind die unter 2.2. und 2.3. aufgeführten Arten zu verwenden. Außer den aufgeführten Laubholzarten können alternativ gepflanzt werden: Apfel-, Birnen-, Walnuß- sowie Kirschen- und andere Steinobsthochstämme.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Sträucher, 2 x verpflanzt, 125-150 cm hoch.

2.7. Vorgärten

Vorgärten (Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze) dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Mindestens 50 % der Vorgartenfläche ist einzugrünen.

2.8. Wandberankung

Fensterlose und türfreie Wandflächen mit über 10 m<sup>2</sup> Wandfläche sollen mit Efeu (Nordfassaden), wildem Wein (Südfassaden) oder anderen geeigneten Rankpflanzen begrünt werden.

Grünordnungsplan  
zum Bebauungsplan "Wohnpark an der Alb"

2.9. Dachbegrünung

Als extensive Dachbegrünung ist eine artenreiche Pflanzengemeinschaft anzusiedeln, die einen geringen Pflegeaufwand erfordert, sich den örtlichen Standortbedingungen anpassen kann und eine flächendeckende Begrünung gewährleistet. Der Substratauftrag muß mindestens 0,10 m betragen.

Das Dach der Tiefgarage ist flächenhaft zu begrünen. Der Mutterbodenauftrag, einschließlich der notwendigen Bautenschutz-, Drän- und Filtervliessschichten, muß mindestens 0,50 m betragen.

2.10. Stellplätze

Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasenpflaster begrenzten Fahrspuren o.ä. herzustellen und zu begrünen.

2.11. Flächenbefestigung auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als wassergebundene Decke, als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen oder unter Verwendung von Rasengittersteinen.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgte nach dem Differenzenverfahren, das in Rheinland-Pfalz bislang angewendet wurde. Nach diesen Verfahren werden den einzelnen Biotoptypen Wertziffern zwischen 0,0 und 1,0 zugeordnet, die den unterschiedlichen Wert der erfaßten Flächen vor der Bebauung und nach der Bebauung beschreiben.

Ein Eingriff wäre dann ausgeglichen, wenn die Summe der Wertpunkte vor und nach der Bebauung gleich ist.

Bei Übernahme der "Grünordnerischen Festsetzungen" (2.1. bis 2.11.) in den Bebauungsplan werden die unter 3.2. zugrundegelegten Wertstufen für die Flächennutzung nach der Bebauung erreicht.

Grünordnungsplan  
zum Bebauungsplan "Wohnpark an der Alb" in Ettlingen

3.1. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Vor der Bebauung

	Art der Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Wertstufe (S)	Wertpunkte (F x S)
1.	Bebaute Flächen und			
2.	Versiegelte Flächen	3 480	0,0	0
3.	Wassergebundene Flächen	330	0,1	33
4.	Gärtnerei, Intensivnutzung	1 190	0,2	238
5.	Verkehrsgrün	810	0,3	243
6.	Öffentliches Grün, Wiese 1 Schnitt/Jahr	1 280	0,4	512
7.	Hausgärten	1 250	0,4	500
8.	Brachliegende Rasenflächen mit Zierbeeten und Einzelbäumen	4 290	0,6	2 574
9.	Baumbestand mit natürlichem Unterwuchs	2 850	0,7	1 995
10.	Alb	720	-	-
<hr/>				
	Summe	16 200	-	6 095

Grünordnungsplan  
zum Bebauungsplan "Wohnpark an der Alb"

3.2. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Nach der Bebauung

	Art der Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Wertstufe (S)	Wertpunkte (F x S)
1.	Bebaubare Flächen (ohne Pos. 5)	1 780	0,0	0
2.	Versiegelte Flächen	2 920	0,0	0
3.	Parkplätze, wassergebunden	620	0,1	62
4.	Wege und Plätze, wassergebunden	1 090	0,1	109
5.	Extensive Dachbegrünung (Substratauftrag > 10 cm)	1 480	0,2	296
6.	Intensive Dachbegrünung TG (Substratauftrag > 40 cm)	1 100	0,3	330
7.	Verkehrsgrün	580	0,3	174
8.	Öffentl. und priv. Grünflächen (ohne Pos. 6)	2 790	0,4	1 116
9.	Schutzflächen zur Erhaltung des "Baumbestandes mit natürlichem Unterwuchs" sowie Ersatzpflan- zungen	750	0,6	450
10.	wie Pos. 9 aber Insellage der Teilflächen	890	0,5	445
11.	Standortgerechter Baumbestand mit natürlichem Unterwuchs (Albgrün)	1 480	0,6	888
12.	Alb	720	-	-
<hr/>				
	Summen	16 200		3 870



Grünordnungsplan  
zum Bebauungsplan "Wohnpark an der Alb"

3.3. Zusammenfassung

Ein voller Ausgleich oder Ersatz des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes in der Regel nicht möglich. Die konkrete Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB). Nach den hierbei gültigen Abwägungsgrundsätzen ist keinem Belang von vornherein ein Vorrang gegenüber anderen Belangen zuzuweisen. Daher besteht eine allgemeine Verpflichtung zur vollen Kompensation der Eingriffsfolgen im Rahmen der Bauleitplanung nicht.

Wie die Tabellen 3.1. und 3.2. zeigen, ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnpark an der Alb" eine Wertpunktedifferenz von "vor der Bebauung" zu "nach der Bebauung" von 2 225 Punkten. Das entspricht einem Ausgleichserfüllungsgrad von 63 %.

Dieser gute Kompensationsgrad des Eingriffes in Natur und Landschaft wird erreicht durch die Erhaltung des überwiegenden Teiles der Laubbäume, durch die Ausweisung von Schutzflächen, in die nicht eingegriffen werden darf (ca. 1 600 m<sup>2</sup>), durch die Festlegung von standortheimischen Ersatzpflanzungen für wegfallende Bäume, durch Festlegungen zur Dachbegrünung, durch die Begrenzung der versiegelten und bebauten Flächen auf den Baugrundstücken und durch die Umwandlung der heutigen Wiesenflächen beiderseits des Albufers in Flächen mit "standortgerechtem Baumbestand und natürlichem Unterwuchs".

Ettlingen, 28.03.1994

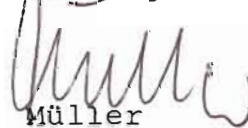
Bürgermeisteramt der Stadt Ettlingen



Offele  
Oberbürgermeister



Planungsamt, Ettlingen

  
Müller

AZ 22-2511, 3-6/11

REGIERUNGSRAT DUM KARLSRUHE

NICHT BEZ. STANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 10. 03. 95

